Sygn. akt: I C 4555/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Szarzyński
Protokolant:	St. sekr. sądowy Anna Tuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 05 grudnia 2016 r. w Inowrocławiu

sprawy z powództwa J. P., M. P. (1) i K. G.

przeciwko M. P. (2)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu M. P. (2) opuścić, opróżnić i wydać powodom J. P., M. P. (1) i K. G. lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...);

2. orzeka, iż pozwanemu M. P. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 491,00 zł (czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Andrzej Szarzyński

UZASADNIENIE

M. P. (1), K. G. i J. P. wystąpili przeciwko E. P., Z. P., M. P. (2) i małoletnim: N. P., P. P. i K. P. z pozwem o eksmisję z mieszkania położonego w G. przy ulicy (...), a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazali, iż są właścicielami wymienionej wyżej nieruchomości, natomiast pozwani zamieszkują w niej na podstawie ustnej umowy najmu. Pozwani swoim zachowaniem zakłócają spokój oraz porządek domowy. Pod wpływem alkoholu wszczynają awantury, wyzywają powodów oraz grożą im. Powyższe zachowania pozwanych doprowadziły do licznych interwencji policji. Ponadto powodowie wyjaśnili, iż pozwani nie partycypują w utrzymaniu nieruchomości. Pozwani, pomimo licznych wezwań nie opuścili dobrowolnie nieruchomości.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej przystąpiła Gmina K..

W odpowiedzi na pozew pozwany M. P. (2) wniósł o oddalenie powództwa co do niego oraz zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania. Pozwany wyjaśnił, iż z powodami łączy go umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, która nigdy nie została wypowiedziana. Nie był też nigdy wzywany do opuszczenia mieszkania. Pozwany zaprzeczył, aby zachowywał się w sposób naganny, bądź też agresywny w stosunku do powodów. Wskazał, iż brał udział

w utrzymaniu mieszkania przekazując powódce M. P. (1) stosowne środki finansowe. Obecnie pozwany w spornym lokalu przebywa jedynie w weekendy, natomiast w pozostałe dni tygodnia nocuje w B., gdzie pracuje.

Postanowieniem z 17 grudnia 2015r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, tj. w stosunku do pozwanych E. P., Z. P. oraz małoletnich: N. P., P. P. i K. P., z powodu cofnięcia przez powodów pozwu co do tych osób ze zrzeczeniem się roszczenia. Postanowienie jest od 21 czerwca 2016r. prawomocne.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...).

/okoliczność bezsporna, a ponadto treść księgi wieczystej k. 11 – 15/

Pozwany M. P. (2) jest synem powodów M. P. (1) i J. P. oraz bratem K. G.. Przed czterema laty pozwany rozstał się ze swoją żoną i wyprowadził z zajmowanego wspólnie z nią mieszkania. Z uwagi na trudną sytuację, w jakiej znalazł się pozwany powodowie zgodzili się, aby zamieszkał w należącym do nich mieszkaniu w G. przy ulicy (...). Pozwany do swojej wyłącznej dyspozycji otrzymał jeden pokój oraz możliwość korzystania z kuchni, łazienki, garażu i strychu. Pozwany oraz powodowie nie zawarli żadnej pisemnej umowy regulującej korzystanie przez niego z nieruchomości, przy czym pozwany zobowiązał się ustnie przekazywać powódce M. P. (1) kwotę 600 zł miesięcznie za wyżywienie i utrzymanie mieszkania. Pozwany nie wywiązywał się należycie z tego obowiązku i przekazywał powódce środki finansowe w wysokości od 100 do 300 zł miesięcznie.

/dowód: zeznania powódki M. P. (1) na rozprawie 5 grudnia 2016r. minuta 00:09:59/

Od około dwóch lat powód w mieszkaniu przy ulicy (...) w G. przebywa jedynie w co drugi weekend. Jest to miejsce jego spotkań z synami, z którymi ma ustalone sądownie kontakty. Przez pozostały czas zamieszkuje w B. wraz ze swoją konkubiną, gdzie jest również zatrudniony. Pozwany, z uwagi na fakt, iż w spornym mieszkaniu przebywa jedynie sporadycznie, aktualnie przekazuje powódce M. P. (1) wyłącznie 50 zł miesięcznie.

/dowód: zeznania powódki M. P. (1) na rozprawie 5 grudnia 2016r. minuta 00:09:59/

Pozwany M. P. (2) był jednokrotnie pisemnie oraz kilkukrotnie ustnie wezwany do opuszczenia mieszkania przy ulicy (...) w G.. Wezwania te były bezskuteczne. Powodowie chcą, aby pozwany opuścił i opróżnił lokal ponieważ planują sprzedać nieruchomość i przeprowadzić się do miasta.

/dowód: zeznania powódki M. P. (1) na rozprawie 5 grudnia 2016r. minuta 00:09:59 oraz pozwanego M. P. (2) na rozprawie 5 grudnia 2016r. minuta 00:35:29/

Pozwany M. P. (2) jest zatrudniony w gazowni w B. i otrzymuje z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 2.200 zł netto miesięcznie. Na pozwanym ciąży obowiązek alimentacyjny wobec dzieci w łącznej kwocie 1.050 zł miesięcznie.

/dowód: zeznania pozwanego M. P. (2) na rozprawie 5 grudnia 2016r. minuta 00:35:29/

Zeznania powódki M. P. (1) zostały przez Sąd uznane za całkowicie wiarygodne, ponieważ były spójne i rzeczowe, a co za tym idzie tworzyły logiczną całość.

Sąd dał również, co do zasady, wiarę zeznaniom pozwanego M. P. (2). Zdaniem Sądu zeznania powyższe nie zasługują na wiarygodność jedynie w zakresie, w jakim wynika z nich, iż pozwany nie zamieszkuje obecnie w B., lecz G.. Zeznania w powyższym zakresie są zdaniem Sądu nielogiczne i niekonsekwentne. Nie sposób bowiem przyjąć, aby miejscem zamieszkania pozwanego było G., gdzie przebywa jedynie co drugi weekend z uwagi na kontakty z dziećmi, a nie B. gdzie pracuje i mieszka wspólnie ze swoją konkubiną w pozostałym okresie czasu.

Dowody z dokumentów są w ocenie Sądu wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, również Sąd z urzędu nie dopatrzył się jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o ich nieautentyczności.

Sąd z uwagi na niestawiennictwo J. P. i K. G. pominął dowód z ich przesłuchania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne. Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W przypadku zajmowania domu mieszkalnego uprawnienie do władania tą rzeczą najczęściej wynika z istniejącego między właścicielem, a posiadaczem stosunku prawnego najmu lub użyczenia. W ocenie Sądu, podstawą uprawnienia pozwanego M. P. (2) do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości było użyczenie.

Zgodnie z przepisami art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cechą charakterystyczną umowy użyczenia jest zatem jej nieodpłatność. Polega ona na bezpłatnym przysporzeniu na rzecz biorącego, które sprowadza się do możności korzystania przez niego z przedmiotu użyczenia. Umowa użyczenia nie może zatem nakładać na biorącego obowiązku spełniania jakichkolwiek świadczeń na rzecz użyczającego, co nie oznacza jednak, że jest on zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w tym kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego. Stosownie bowiem do treści art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Koszty te obejmują np. opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem użyczonego lokalu. Umowa użyczenia dla swej ważności nie wymaga szczególnej formy. Może zostać zawarta, jak i wypowiedziana w dowolny sposób, także per facta concludentia, czyli przez złożenie dorozumianego oświadczenia woli.

Pozwany M. P. (2) korzystał z nieruchomości przy ulicy (...) w G. dzięki uprzejmości powodów, którzy – mając na uwadze jego trudną sytuację po rozstaniu z żoną – zaproponowali mu wspólne zamieszkanie. Jednocześnie pozwany zobowiązał się wobec powódki M. P. (1) uiszczać co miesiąc kwotę 600 zł tytułem kosztów utrzymania nieruchomości oraz wyżywienia. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności świadczą jednoznacznie o tym, iż pozwany zamieszkiwał na nieruchomości jako członek najbliższej rodziny powodów, a stosunek prawny który wykształcił się pomiędzy stronami to użyczenie. Fakt, iż pozwany zobowiązał się do uiszczania kwoty 600 zł – z czego zresztą, jak sam zeznał nie wywiązywał się w pełni – niczego nie zmienia. Jak wskazano już bowiem powyżej osoba korzystająca z rzeczy w oparciu o użyczenie zobowiązana jest do ponoszenia kosztów związanych z jej utrzymaniem, o czym przesądza art. 713 k.c. Nie jest niczym nadzwyczajnym, iż dorosły mężczyzna posiadający własne dochody zamieszkując wraz z rodzicami dokłada się do wspólnych rachunków, utrzymania nieruchomości oraz kosztów zakupu żywności. Takie partycypowanie we wspólnych wydatkach nie może w żaden sposób świadczyć – wbrew twierdzeniom strony pozwanej – o istnieniu stosunku najmu. Pozwany bowiem nie płacił żadnego czynszu, a jedynie partycypował wraz z pozostałymi członkami rodziny w kosztach wspólnego utrzymania. Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że pozwany zajmował nieruchomość nieodpłatnie za zgodą powodów, co świadczy o tym, że strony w sposób dorozumiany zawarły umowę użyczenia. Jak wynika z przepisów art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W innych przypadkach do zakończenia stosunku użyczenia ustanowionego na czas nieoznaczony konieczne jest wypowiedzenie umowy użyczenia, które dokonać mogą obie strony umowy. Ze względu na brak ustawowych terminów wypowiedzenia umowy użyczenia zastosowanie znajdzie art. 365^1 k.c. W związku z tym, w braku umownych terminów wypowiedzenia, następuje ono ze skutkiem natychmiastowym. W konsekwencji stosunek użyczenia charakteryzuje niepewność. Może on zostać przez każdą ze stron wypowiedziany bez istnienia uzasadniających to wypowiedzenie powodów. W ocenie Sądu powodowie mieli prawo wypowiedzieć pozwanemu M. P. (2) umowę użyczenia, co skutecznie uczynili – jak wynika zarówno z zeznań powódki, jak i pozwanego – pisemnie oraz kilkukrotnie ustnie. Niezależnie od tego należy zauważyć, iż powodowie wyrazili zgodę na zamieszkiwanie pozwanego z uwagi na jego ciężką sytuację, w jakiej znalazł się po rozstaniu z żoną. Przed około dwóch laty pozwany jednakże

związał się z inną kobietą, z którą zamieszkuje w B., gdzie również pracuje. Okoliczności powyższe, zdaniem Sądu, świadczą o tym, iż ustała przyczyna użyczenia. Zgodnie z art. 718 § 1 k.c. po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie nie pogorszonym. Pozwany jak dotychczas nieruchomości nie opuścił, a zatem powództwo należało uznać za uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na mocy przepisów art. 718 § 1 kc w zw. z art. 365^1 kc orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W ocenie Sądu pozwany M. P. (2) nie jest uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany posiadał przed rozwiązaniem z nim umowy użyczenia przez powodów status lokatora w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 – dalej u.o p.l.), bowiem lokatorem jest jak wynika z treści regulacji najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W konsekwencji rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy pozwany spełnia przesłanki do przyznania mu lokalu socjalnego przez Sąd.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 u.o p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl ustępu 3 sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ustępie 4 przewidziany został krąg osób, co do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania, są to w szczególności kobiety w ciąży, małoletni, osoby niepełnosprawne oraz posiadające status bezrobotnego. Powyższego przepisu nie stosuje się nie stosuje się jednakże do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż nieruchomość przy ulicy (...) w G. stanowi własność powodów. Tym samym nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, nie należy również do spółdzielni mieszkaniowej, ani towarzystwa budownictw społecznego. W konsekwencji w sprawie nie znajduje zastosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l., a co za tym idzie Sąd nie był zobligowany do przyznania pozwanemu M. P. (2) uprawnienia do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu w sprawie nie zachodzą również żadne przesłanki uzasadniające przyznanie takiego uprawnienia w świetle art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Pozwany M. P. (2) zamieszkuje obecnie wraz ze swoją konkubiną w B.. Osiąga stałe dochody z tytułu wynagrodzenia za pracę. Powyższe okoliczności, w ocenie Sądu, świadczą o tym, iż pozwany ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu mieszkalnym.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) a contrario jak w punkcie 2 wyroku.

W punkcie 3 Sąd orzekł o kosztach postępowania zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. uznając, iż pozwany M. P. (2) przegrał niniejsze postępowanie w całości. Koszty powyższe ograniczyły się do opłaty sądowej od pozwu wynoszącej 200 zł, wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powoda w kwocie 240 zł oraz opłat skarbowych od pełnomocnictw w łącznej kwocie 51 zł.

SSR Andrzej Szarzyński